

Verfahrensvermerke	
Die Anfertigung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch: Hempel + Tacke GmbH planen • beraten • bewerten Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld Tel: 0521 52002-39 • Fax: 0521 52002-50 www.hempel-tacke.de	Die Aufstellung dieser Planänderung ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in gültiger Fassung am 10.09.2021 vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Bielefeld, den	Porta Westfalica, den
Dipl.-Ing. Dirk Tacke (MRICS)	Die Bürgermeisterin
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben / E-Mail vom durchgeführt.
Porta Westfalica, den	Porta Westfalica, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den sonstigen Unterlagen hat als Entwurf einschließlich Entwurfsbegründung in der Zeit vom bis einschließlich zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in jeweils gültiger Fassung vom Rat der Stadt Porta Westfalica am als Satzung beschlossen worden.
Porta Westfalica, den	Porta Westfalica, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
Der Satzungsbeschluss dieser Planänderung sowie der Ort seiner Bereithaltung zu jedermanns Einsicht sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand ist geometrisch eindeutig. Stand der Kartengrundlage vom
Porta Westfalica, den	Minden, den
Die Bürgermeisterin	Kreis Minden-Lübbecke - Die Landrätin Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung Im Auftrag Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Planzeichenerklärung	
	1 Abgrenzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO Sonsitige Sondergebiete (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung: "Pflege" 0,6 II Zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II Höhe baulicher Anlagen max. Gebäudehöhe in Metern, z.B. max. 12,0 m
	4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Baugrenze
	5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	St Stellplätze
	6 Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Transformatorstation
	7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Planzeichenerklärung

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt	
	vorhandene Flurstückgrenze
	vorhandene Flurstücknummer, z.B. 673
	vorhandenes Gebäude
	abgebrochenes Gebäude
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
 das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3008) geändert worden ist;
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1089);
 die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);
 Anmerkung
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Zuwerdungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Stand 02.2022

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**

Sondergebiet gemäß § 4 BauNVO
Zweckbestimmung: "Pflege"
Im Sonstigen Sondergebiet wird die Zweckbestimmung "Pflege" gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.
Im Sondergebiet Pflege sind gemäß § 11 (2) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Pflegeeinrichtungen (Altenhilfe, Behindertenhilfe und Kinder/Jugendhilfe)
 - Betreuungseinrichtungen (Altenhilfe, Behindertenhilfe und Kinder/Jugendhilfe)
 - Einrichtungen der Verwaltung
 - Einrichtungen sozialer Dienst
 - Einrichtungen für Küche/Speisenversorgung
 - kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
 - Die Gebäudehöhe darf die angegebene maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 12,0 m nicht überschreiten
 - Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen etc. um maximal 0,5 m.
 - Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren sowie in den entsprechend dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Entlang der Rintelner Straße sind Zu- und Abfahrten unzulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorstation.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Insektenfreundliche Beleuchtung
 Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Auffällige Anstriche mit Signal- und Leuchtfarben (RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3001, 3024, 3026, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie großflächige Naturschutz- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.
 Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundlichen Leuchtmittel, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit starken Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes)

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarnutzungsfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geeigneten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Textliche Festsetzungen

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.
 Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
 Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk, Örtgang) - bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden - um mindestens 1 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

8. Maßnahmen und Flächen für das Pflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Begrünung der Stellplatzanlagen
 Zusammenhängende Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m² Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,5 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

Dachbegrünung
 Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Ebenfalls von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen die für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgänger Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie § 28 StrWG NRW

Naturnahe Gartengestaltung
 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen (=Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 3) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Holzlege und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgänger Pflanzen sind zu ersetzen.
 Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 20% der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulenten, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurch- und Wasserrundrührschichten wie z. B. Abdichtbahnen, Vlies, etc. sind unzulässig.

Werbeanlagen
 Werbeanlagen die mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbunden, im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig:
 • bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenflächen;
 Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig:
 • wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 5 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10m) über dem Gelände errichtet werden.

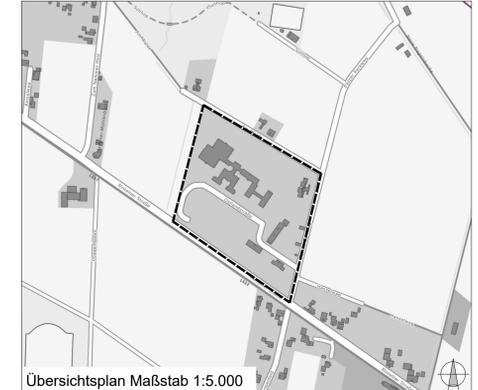
 Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Hinweise

Beachtung von Kampfmitteln
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwi-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenschutz
 Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindern, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verarmung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.



PLANVERFASSER:
STADT PORTA WESTFALICA
ABTEILUNG STADTPLANUNG
in Zusammenarbeit mit

HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG:	Nammen
FLUR:	2
FLURSTÜCK:	535, 536 und 537
KARTENGRUNDLAGE:	Februar 2022

Maßstab 1:1.000

Stadt
Porta Westfalica

Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 96 "Nammen,
Am Walde"
 gem. § 2 Abs. 1 Bau GB

Vorentwurf
 Februar 2022